

山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金

基金产品资料概要

编制日期：2026 年 8 月 26 日

送出日期：2026 年 8 月 27 日

本概要提供本基金的重要信息，是招募说明书的一部分。
作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

一、产品概况

（一）产品要素

作出投资决定前，请阅读完整的招募说明书等销售文件。

基金简称	山证晋中公投瑞阳供热 REIT	基金代码	508047
基金管理人	山证（上海）资产管理有限公司	基金托管人	招商银行股份有限公司
基金合同生效日	--	上市交易所及上市日期	上海证券交易所
基金类型	公开募集不动产投资信托基金	交易币种	人民币
运作方式	契约型封闭式	开放频率	封闭期为 22 年
基金经理	齐唯乔	开始担任本基金基金经理的日期	--
		证券从业日期	2016-10-14
基金经理	于洋	开始担任本基金基金经理的日期	--
		证券从业日期	2020-10-23
基金经理	余洋	开始担任本基金基金经理的日期	--
		证券从业日期	2025-09-01
基金经理	郭晋杰	开始担任本基金基金经理的日期	
		证券从业日期	2026-04-07
其他	募集份额：2 亿份 发行价格：将根据询价结果确认并在发售公告中披露 募集金额：实际募集金额将根据最终发行定价及募集情况确定并在基金合同生效公告中披露 原始权益人：晋中市公用基础设施投资控股（集团）有限公司 运营管理机构：山西瑞阳热电联产供热投资建设运营控股（集团）有限公司 战略配售比例：70% 原始权益人及其同一控制下的关联方配售比例：51%		

（二）不动产项目情况

本基金投资的不动产项目为位于山西省晋中市的一期项目、冬季清洁采暖项目的管网资产及供热附属设施设备，以及合法运营上述项目取得的经营收益权。上述不动产项目覆盖供热收费面积 1,217.28 万平方米。截至 2026 年 3 月末，不动产项目评估值为 107,000.00 万元。

项目名称	一期项目、冬季清洁采暖项目
不动产类型	市政基础设施（供热）
资产所在地	山西省晋中市榆次区
入池资产规模	一期项目入池资产范围为管网161.27千米、换热机组187台；冬季清洁采暖项目入池资产范围为管网 290.59 千米、换热机组 63 台
开竣工时间	一期项目：2009 年 4 月至 2014 年 11 月 冬季清洁采暖项目：2017 年 8 月至 2017 年 12 月
不动产项目评估值（万元）	107,000.00
运营起始时间（年月）	一期项目：2014 年 11 月 冬季清洁采暖项目：2018 年 1 月
剩余年限	入池资产最晚竣工验收时间为 2017 年 12 月，且管网资产经济使用年限为 30 年，考虑到供热行业的季节性，收益年限于最后一个供暖季结束日到期，即不动产项目收益年限为评估基准日 2026 年 3 月 31 日至 2047 年 3 月 31 日，共 21 年

二、基金投资与净值表现

（一）投资目标与投资策略

投资目标	在严格控制风险的前提下，本基金通过资产支持证券持有项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金通过积极主动运营管理不动产项目，力求实现不动产项目现金流长期稳健增长。
投资范围	本基金的投资范围为资产支持证券、利率债（国债、政策性金融债、央行票据等）、AAA 级的信用债（包括符合要求的企业债、公司债、中期票据、短期融资券、超短期融资券、金融债、公开发行的次级债、可分离交易可转债的纯债部分、政府支持机构债券等）、货币市场工具（包括同业存单、债券回购、银行存款（含协议存款、定期存款及其他银行存款）等）以及法律法规或中国证监会允许不动产证券投资基金投资的其他金融工具（但须符合中国证监会相关规定）。 本基金不投资股票，也不投资于可转换债券（可分离交易可转债的纯债部分除外）、可交换债券。如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，基金管理人在履行适当程序后，可以将其纳入投资范围，并可依据届时有效的法律法规适时合理地调整投资范围。
主要投资策略	本基金 80%以上基金资产投资于资产支持证券，并持有其全部份额，

	从而取得不动产项目完全所有权或经营权利；剩余基金资产将投资于固定收益品种投资。 1、不动产项目投资策略 2、不动产项目运营管理策略 3、扩募及收购策略 4、资产出售及处置策略 5、融资策略 6、固定收益品种投资策略 未来，随着证券市场投资工具的发展和丰富，如法律法规或监管机构以后允许基金投资其他品种，在履行适当程序后，本基金可相应调整和更新相关投资策略，并在招募说明书中更新公告。
业绩比较基准	本基金不设置业绩比较基准。
风险收益特征	本基金与投资股票或债券等的公募基金具有不同的风险收益特征，本基金 80%以上基金资产投资于资产支持证券，并持有其全部份额，基金通过资产支持证券持有项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利。本基金以获取不动产项目运营收入等稳定现金流为主要目的，收益分配比例不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%。因此本基金与股票型基金、混合型基金和债券型基金等有不同的风险收益特征，本基金的预期风险和收益高于债券型基金和货币市场基金，低于股票型基金。本基金需承担投资不动产项目因投资环境、投资标的以及市场制度等差异带来的特有风险。

注：请投资者详见《山证晋中公投瑞阳供热封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》第五章。

（二）投资组合资产配置图表/区域配置图表

暂无

（三）自基金合同生效以来/最近十年（孰短）基金每年的净值增长率及与同期业绩比较基准的比较图

暂无

三、投资本基金涉及的费用

（一）基金销售相关费用

费用类型	金额（M）	收费方式/费率	备注
场外认购费率	M<100 万元	0.30%	无
	100≤M<500 万元	0.15%	无
	M≥500 万元	1,000 元/笔	无
场内认购费率	由基金销售机构参照场外认购费率执行		

对于战略投资者及网下投资者，认购费用由基金管理人自行决定，并在基金份

额询价公告、基金份额发售公告等相关公告中披露。

本基金的认购费用应在投资人认购基金份额时收取。基金认购费用不列入基金财产，主要用于基金的市场推广、销售、登记结算等募集期间发生的各项费用。

基金管理人及其他基金销售机构可以在不违背法律法规规定及《基金合同》约定的情形下，对基金认购费用实行一定的优惠，费率优惠的相关规则和流程详见基金管理人或其他基金销售机构届时发布的相关公告或通知。

（二）基金运作相关费用

以下费用将从基金资产中扣除：

费用类别	年费率/收费方式	收取方
管理费	本基金的管理费包括基金管理人管理费和运营管理费。其中，基金管理人管理费由基金管理人收取，运营管理费由运营管理机构收取。 1、基金管理人管理费 基金管理人管理费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的不动产基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下： $B = A \times 0.20\% \div \text{当年天数}$ B 为每日应计提的基金管理人管理费，每日计提的基金管理人管理费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。 A 为上年度经审计的不动产基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产（在首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为基金募集资金规模（含募集期利息）。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，A 为以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和）。 2、运营管理费 运营管理机构就提供《运营管理服务协议》项下的运营管理服务收取运营管理费，包括基础管理费及浮动服务费，经基金管理人与基金托管人双方核对无误后由项目公司向运营管理机构支付。 （1）基础管理费 基础管理费为运营管理机构为本项目提供运营管理服务所发生的人员薪酬、供热服务成本、维修维护费、水费及水费附加、电费、污水处理费、销售费用、管输费用、信息系统使用费。	基金管理人、运营管理机构

	基础管理费=当期营业收入×基础管理费费率。其中，2026 年基础管理费费率为 15%，考虑到人员薪酬未来涨幅以及通货膨胀等因素，2027 年-2047 年计提比例上升至 16%。 基础管理费应在年度运营预算中列明，并按照《运营管理服务协议》约定的预算内支出管理条款约定的程序以协商确定的日期及方式从基金财产中支付。 (2) 浮动服务费 浮动服务费（含税金额）=（年度不动产资产实现的 EBITDA-年度不动产资产目标 EBITDA）×浮动服务费率 N×经考核后计算的权重比率。 关于浮动服务费率 N 的取值，约定如下： 1) 当实现的 EBITDA 金额高于 EBITDA 目标金额时，浮动服务费为正，即运营管理机构有权收取浮动服务费，收取浮动服务费的上限为基础管理费的 100%。具体系指： (a) 当实现的 EBITDA 金额高于 EBITDA 目标金额×100%，但不高于 EBITDA 目标金额×110%（含）时，N=15%； (b) 当实现的 EBITDA 金额高于 EBITDA 目标金额×110%，但不高于 EBITDA 目标金额×120%（含）时，N=30%； (c) 当实现的 EBITDA 金额高于 EBITDA 目标金额×120%（不含）时，N=50%。 2) 当实现的 EBITDA 金额低于 EBITDA 目标金额时，浮动服务费为负，由项目公司在支付基础管理费时扣减对应计算金额，直至将基础管理费扣减为 0。具体系指： (a) 当实现的 EBITDA 金额高于 EBITDA 目标金额×90%（含），但低于 EBITDA 目标金额×100%时，N=15%； (b) 当实现的 EBITDA 金额高于 EBITDA 目标金额×80%（含），但低于 EBITDA 目标金额×90%时，N=30%； (c) 当实现的 EBITDA 金额低于 EBITDA 目标金额×80%（不含）时，N=50%。 当浮动服务费为正数时，在符合国有企业管理相关规定的情况下，运营管理机构需将每年实际收到的浮动服务费的不低于 50%作为团队业绩激励。	
托管费	本基金的托管费自基金合同生效之日（含）起，按上年度经审计的不动产基金年度报告披露的合并报表层面基金净资产为基数（在首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以基金募集资金规模（含募集期利息）为基数。若涉及基金扩募导致基金规模变化时，自扩募基金合同生效日（含该日）至该次扩募基金合同生效后首次经审计的不动产基金年度报告所载的会计年度期末日期及之前，以该次扩募基金合同生效日前最近一次经审计的基金净资产与该次扩募募集资金规模（含募集期利息）之和为基数），依据相应费率按日计提，计算方法如下： $E = A \times 0.01\% \div \text{当年天数}$ E 为每日应计提的基金托管费，每日计提的基金托管费均以人民币元为单位，四舍五入保留两位小数。 A 的定义同上。 基金托管费每日计提，按年支付。基金管理人及基金托管人双方核对无误后，以协商确定的日期及方式从基金财产中支付，若遇法定节假日、公休假等，支付日期顺延。	基金托管人
其他费用	费用的计算方法及支付方式详见招募说明书及相关公告	相关服

		务机构
--	--	-----

注：本基金交易证券、基金等产生的费用和税负，按实际发生额从基金资产扣除。

四、风险揭示与重要提示

（一）风险揭示

本基金不提供任何保证。投资者可能损失投资本金。

投资有风险，投资者购买基金时应认真阅读本基金的《招募说明书》等销售文件。

本基金的风险主要包括：

1、与不动产基金相关的风险

包括但不限于集中投资风险、基金停牌、暂停上市或终止上市的风险、基金份额交易价格折溢价风险、流动性风险、受同一基金管理人管理基金之间的潜在竞争、利益冲突风险、本基金与原始权益人及其关联方、运营管理机构之间的潜在竞争、利益冲突及利益输送风险、基金价格波动风险、基金净值逐年价格降低甚至趋于零的风险、税收等政策调整风险、基金发售失败风险、基金限售份额解禁风险等。

2、与不动产项目相关的风险

包括但不限于不动产项目的行业风险、不动产的区域和行业等政策风险、运营管理风险（如供热收入价格调整受限或无法调整的风险、热源价格波动的风险、运营管理机构相关风险和热源稳定性风险）、《供热经营许可证》续期或被主管机关提前收回的风险、不动产项目存续期限限制转让的风险、不动产资产现金流评估预测偏差风险、不动产资产估值下降风险、极端天气、平均气温偏低或上游热源厂设备故障导致的风险、资产维护及资本性支出风险、未入池资产与入池资产关于共用部分相关安排的运营稳定性风险、运营管理机构运营其他供热项目涉及的利益冲突风险、安全事故风险、市场竞争风险、采暖费收入账户未全部变更至项目公司基本账户的风险、向居民供热的采暖费收入税收优惠延续风险、存续期内计费方式调整的风险等。

3、与交易安排有关的风险

包括但不限于交易失败风险、交易结构涉及的相关风险、业务主体更换风险、SPV 公司与项目公司未能及时完成吸收合并的风险和股东借款带来的现金流波动风险等。

4、其他风险

包括但不限于管理风险、法律与政策风险、技术风险和操作风险、不可抗力风险和其他不可预知、不可防范的风险。

（二）重要提示

中国证监会对本基金募集的注册，上海证券交易所同意本基金的基金份额上市，并不表明其对本基金的投资价值、收益和市场前景作出实质性判断或保证，也不表明投资于本基金没有风险。基金管理人依照恪尽职守，诚实信用、谨慎勤勉的原则管理和运用基金财产、履行不动产项目运营管理职责，但不保证投资于本基金一定盈利，也不保证最低收益。

基金投资者自依基金合同取得基金份额，即成为基金份额持有人和基金合同的当事人。

各方当事人同意，因《基金合同》而产生的或与《基金合同》有关的一切争议，如经友好协商未能解决的，应提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁地点为太原，仲裁裁决是终局性的并对各方当事人具有约束力，除非仲裁裁决另有规定，仲裁费由败诉方承担。

五、其他资料查询方式

以下资料详见基金管理人网站

网址：<https://szzg.sxzq.com/> 客服电话：95573

1. 基金合同、托管协议、招募说明书
2. 定期报告，包括基金季度报告、中期报告和年度报告
3. 基金份额净值



4. 基金销售机构及联系方式

5. 其他重要资料

六、其他情况说明

无